



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur le Plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte Maxime  
(83)**

n° MRAe 2016 1301

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée par le responsable du plan, elle vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le décret n°216-519 du 28 avril 2016 porte réforme de l'autorité environnementale et prévoit la création des missions régionales de l'autorité environnementale (MRAe). L'arrêté ministériel du 12 mai 2016, publié le 19 mai 2016, porte nomination des membres de la MRAe de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À compter de la signature de l'arrêté de nomination, le 12 mai 2016, la MRAe de PACA exerce les attributions de l'autorité environnementale fixées à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

La mission régionale de l'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine en DREAL, pour formuler l'avis de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis porte sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-r1204.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

## Sommaire de l'avis

|   |    |
|---|----|
| Préambule.....  | 2  |
| Avis.....   | 4  |
| 1. Procédures.....  | 4  |
| 2. Présentation du dossier.....   | 4  |
| 2.1. Contexte.....  | 4  |
| 2.2. Objectifs.....   | 5  |
| 3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....   | 5  |
| 4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier.....     | 5  |
| 4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique..... | 5  |
| 4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés.....                                    | 5  |
| 4.3. État initial de l'environnement (EIE).....   | 6  |
| 4.3.1. <i>Contexte général : consommation de l'espace et l'organisation paysagère</i> .....                                     | 6  |
| 4.3.2. <i>Risques</i> .....   | 6  |
| 4.3.3. <i>Biodiversité</i> .....  | 7  |
| 4.3.4. <i>Activités</i> .....   | 8  |
| 4.3.5. <i>Zones susceptibles d'être touchés</i> .....   | 8  |
| 4.3.6. <i>Projection démographique et détermination de la consommation foncière</i> .....                                       | 9  |
| 4.3.7. <i>Choix des zones impactées</i> .....   | 10 |
| 4.4. Effets du plan sur l'environnement.....  | 11 |
| 4.4.1. <i>Consommation de l'espace et paysage</i> .....   | 11 |
| 4.4.2. <i>Risques</i> .....   | 11 |
| 4.4.3. <i>Biodiversité</i> .....  | 12 |
| 5. Conclusion.....  | 13 |

# Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport sur les incidences environnementales,
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement,
- plan de zonage,
- liste des emplacements réservés,
- note de synthèse,
- annexes.

## 1. Procédures

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.104-1 et suivants, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente en matière d'environnement usuellement appelée « autorité environnementale » a été saisie le 11 août 2016 pour avis sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte Maxime (83).

L'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte Maxime (83) entre dans le champ d'application des procédures d'urbanisme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-10 du code de l'urbanisme.

Le présent avis a fait l'objet d'une délibération de la MRAe lors de sa séance du 7 novembre 2016.

## 2. Présentation du dossier

### 2.1. Contexte

La commune de Sainte Maxime est localisée au sud-est du département du Var, au nord du Golfe de Saint Tropez. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, créée le 1er janvier 2013 qui compte les 12 communes du SCoT<sup>1</sup> des Cantons des Grimaud et Saint Tropez.

Sainte Maxime est une commune littorale et forestière : elle fait partie intégrante du massif des Maures qui couvre 67% du territoire et présente plus de dix kilomètres de littoral de la Méditerranée.

Le POS<sup>2</sup> de la commune a été approuvé le 21 décembre 1981, puis révisé et modifié à plusieurs reprises. La commune a prescrit l'élaboration d'un PLU par délibération du 24 avril 2008.

---

<sup>1</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>2</sup> Plan d'occupation des sols

## 2.2. Objectifs

Les objectifs du PLU, selon le dossier, sont les suivants :

- *protéger le patrimoine,*
- *développer avec harmonie la ville en augmentant la proportion des résidences principales,*
- *favoriser l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire et d'établissements scolaires,*
- *organiser les déplacements,*
- *améliorer le stationnement,*
- *adapter les infrastructures,*
- *vivre avec la nature,*
- *protéger la bande littorale.*

## 3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

Le territoire communal de Sainte Maxime est doté de forts atouts écologiques et paysagers et est soumise à d'importants risques naturels. L'autorité environnementale est attentive à la consommation foncière que le PLU autorise. Celle-ci doit être justifiée au regard des perspectives démographiques et accompagnée d'une analyse comparative des zones susceptibles d'être aménagées, notamment d'un point de vue de la biodiversité, des risques et des paysages.

## 4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

### 4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique

Le rapport de présentation est clair, illustré et bien structuré. Il aborde l'ensemble des thématiques attendues.

Le résumé non technique développe davantage l'état initial que l'analyse des incidences.

### 4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés

L'analyse de l'état initial de l'environnement présente les documents avec lesquels le PLU doit être articulé : le SCoT du Golfe de Saint Tropez, le SRCE<sup>3</sup> de PACA ou encore le PGRI<sup>4</sup> Rhône Méditerranée. Pour chacun d'entre eux, le rapport rappelle l'objet du document, ses orientations et objectifs et son état d'avancement, mais ne décrit pas l'articulation avec le PLU.

Le chapitre relatif à la justification des choix s'intéresse également à l'articulation avec les documents de planification urbaine. Il traite, de façon pertinente, de la prise en compte du SRCE et du SDAGE (non présenté au sein de l'état initial). La démonstration de la compatibilité du PLU

---

<sup>3</sup> Schéma régional de cohérence écologique

<sup>4</sup> Plan de gestion des risques inondations

avec le SCoT n'est pas fournie dans ce chapitre mais au fil du texte, dans différentes parties du rapport de présentation.

En outre, l'articulation avec certaines dispositions de la loi Littoral (espaces naturels remarquables et urbanisation dans la continuité du bâti existant) mérite d'être explicitée de façon plus fine, notamment pour les zones AU Cros d'Entassi et Saquèdes.

### **Recommandation 1 : Expliciter l'articulation avec la loi Littoral.**

## **4.3. État initial de l'environnement (EIE)**

### **4.3.1. Contexte général : consommation de l'espace et l'organisation paysagère**

La surface communale, 8 195,22 ha, est répartie au sein du POS de la façon suivante :

- zones U (ZAC comprise) : 1 364,6 ha, 16,6 %,
- zones NA (urbanisation future) : 267,6 ha, 3,3 %,
- zones NB (habitas diffus) : 38,9 ha, 0,5 %,
- zones NC (agricoles) : 587,4 ha, 7,2 %,
- zones ND (naturelles) : 5 935,8 ha, 72,4 %.

Entre 2003 et 2013, 65 ha ont été consommés. Il s'agit de secteurs en friche ou semi-boisés, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou en extension de l'urbanisation existante.

La structure de la commune s'organise autour des grandes caractéristiques paysagères du territoire :

- le relief lié au Massif des Maures,
- la vallée du Préconil,
- la mer Méditerranée et ses paysages de rivages.

L'analyse paysagère de l'état initial est très sommaire et très généraliste. Elle ne traite notamment pas du paysage côtier et ne répond pas aux objectifs de la loi Littoral. Ce n'est qu'à la lecture des OAP que l'on découvre une étude paysagère réalisée pour évaluer la sensibilité paysagère de certains secteurs. Cette démarche mériterait d'être élargie à l'ensemble des zones sensibles du point de vue du paysage à l'échelle du territoire communal.

### **4.3.2. Risques**

Le territoire communal de Sainte Maxime est très vulnérable aux risques inondation et feux de forêt.

La commune se situe dans le bassin versant du Préconil, fleuve côtier alimenté par deux affluents (le Couloubrier et le Bouillonnet). En raison des débordements fréquents de ces cours d'eau, la commune est particulièrement exposée aux risques d'inondations.

Un PPRI<sup>5</sup> a été approuvé le 9 février 2001. Un arrêté préfectoral de mise en révision de ce PPRI a été publié le 22 juillet 2011. Parallèlement, le PAPI<sup>6</sup> du bassin versant du Préconil est en cours d'élaboration par la communauté de commune du Golfe de Saint Tropez.

<sup>5</sup> Plan de prévention des risques inondations

<sup>6</sup> Programme d'actions de prévention des inondations

D'autre part, du fait de son importante couverture boisée, le territoire est très exposé aux risques d'incendies. Il a connu une soixantaine de départs de feux depuis 1973, le feu parcourant une surface de 740 hectares.

Un PPRIF<sup>7</sup> prescrit par arrêté le 13 octobre 2003 a été approuvé le 18 décembre 2015. D'après le plan de zonage, une importante partie du territoire correspondant au massif des Maures, est couverte par la zone rouge. Le reste de la commune, secteur plus urbain au sud-est du territoire, est largement couvert de zones bleues, dites à enjeux.

### **4.3.3. Biodiversité**

La commune de Sainte Maxime dispose d'une richesse écologique notable. Elle est couverte (au sein du POS) de 5 600 ha d'EBC<sup>8</sup>, soit près de 70 % du territoire. La présence de trois périmètres réglementés ou d'inventaires témoigne de la richesse écologique du territoire :

- ZSC<sup>9</sup> « La plaine et le massif des Maures »,
- ZNIEFF<sup>10</sup> de type II « Maures »,
- ZNIEFF de type I « Pointe des Sardinaux et sèche à huile ».

Le rapport de présentation propose un recensement des habitats et espèces remarquables de la commune, qui témoignent également de la sensibilité du territoire.

Plusieurs habitats naturels à enjeux sont relevés, notamment des mares temporaires méditerranéennes, des pelouses mésophiles et des forêts à chênes lièges. Chaque milieu est rapidement décrit, mais n'est pas cartographié.

***Recommandation 2 : Cartographier les milieux naturels à enjeux recensés et garantir leur prise en compte dans l'élaboration du PLU et leur protection.***

Le rapport de présentation liste les 19 espèces remarquables issues de la base Silène et localisées sur une carte à échelle communale. Parmi ces espèces floristiques, quatre sont protégées à l'échelle nationale : l'Isoète de Durieu, le Linaire grecque, le Nivéole d'été élégante et le Sérapias négligé.

De la même façon, le rapport présente la faune remarquable, issue d'une analyse bibliographique. Deux espèces remarquables sont potentiellement présentes : la tortue d'Hermann et la Cistude Europe (tortue d'eau douce).

Un important travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune est effectué. Il en résulte la proposition de cartes définissant les composantes du réseau écologique des milieux humides, des milieux boisés et des milieux semi-ouverts. Ce travail pertinent aurait mérité d'être complété par une superposition cartographique complémentaire avec les éléments du SRCE<sup>3</sup> de PACA afin de s'assurer de sa bonne prise en compte.

<sup>7</sup> Plan de prévention des risques incendies et feux de forêts

<sup>8</sup> Espaces boisés classés

<sup>9</sup> Zone de conservation spéciale

<sup>10</sup> Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique

**Recommandation 3 : Compléter le travail de définition de la trame verte et bleue de la commune par la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique de PACA.**

#### **4.3.4. Activités**

La commune accueille plus de 2 700 entreprises. Les commerces et services représentent 72% des établissements maximois. Cette caractéristique reflète l'importance de l'économie de proximité et de tourisme dans l'économie locale. Le deuxième secteur d'activité est la construction, il représente 424 entreprises soit 16% des établissements maximois.

L'agriculture ne représente que 1 % des activités de la commune. On y trouve des vignobles, des plantations d'oliviers, de fruitiers et quelques secteurs de maraîchage dans les secteurs les plus humides. L'élevage est également présent dans plusieurs secteurs de la commune.

Le POS comptabilise 557,65 ha de zones agricoles. Le nombre d'exploitations agricoles, ainsi que de la surface agricole utile, a augmenté entre 2000 et 2010. Pendant cette même période, les cultures fruitières ont fortement augmenté alors que la superficie de culture viticole et d'élevages ovins a diminué.

La majorité des zones agricoles de la commune de Sainte Maxime est située dans le massif. Ces zones débroussaillées présentent des espèces beaucoup moins combustibles (vignes et oliviers) que le maquis et participent à la lutte contre le risque feux de forêt.

#### **4.3.5. Zones susceptibles d'être touchés**

Le rapport de présentation s'intéresse aux zones impactées par le PLU :

- six zones naturelles ou agricoles du POS sont proposées en zone U au PLU. Il s'agit de secteurs de faibles surfaces, de l'ordre de 1 à 2 ha chacune, en dents creuses ou en continuité de l'existant. Pour chaque zone, le rapport précise en quelques lignes l'occupation actuelle de l'espace mais ne détaille pas ses caractéristiques et sensibilités ;
- neuf zones sont proposées en zone à urbaniser (AU) au PLU, dont les surfaces sont nettement plus importantes, représentant un total d'environ 57 ha :
  - les zones à urbaniser du POS dont le statut « à urbaniser » est confirmé au PLU : Les Roux, Bosquette et Baumette, soit 27,2 ha.
  - les zones naturelles ou agricoles du POS proposées au PLU en zones à urbaniser : Cros d'Entassi, Couloubrier, Figuière, Virgiles Préconil, Souleyas Croisette et Rayol, soit 29,7 ha.

Pour chaque zone, les points suivants sont analysés : présence d'EBC, caractéristiques des abords du site, occupation du sol, sensibilité paysagère, sensibilités écologiques, vulnérabilité aux risques.

Cette analyse révèle pour la majorité des sites de fortes vulnérabilités aux risques et/ou des fortes sensibilités écologiques, ainsi que des sensibilités paysagères modérées à fortes.

Au sein de l'analyse des sensibilités écologiques des différents sites, le rapport propose un paragraphe intitulé « *inventaire écologique* ». Celui-ci semble faire référence uniquement à des inventaires bibliographiques tels que présentés dans l'état initial à l'échelle communale. Il indique les espèces potentiellement présentes sur site mais ne s'appuie pas sur des inventaires de terrain comme cela est attendu pour des zones d'une telle sensibilité.

L'analyse ne fait qu'évoquer sommairement les enjeux paysagers. L'absence de description de l'état initial (caractéristique topographique, végétation, cours d'eaux, perceptions depuis le site et hors le site, etc.) ne permet pas de caractériser avec précision la sensibilité paysagère du site.

- 28 zones naturelles que le PLU propose en zones agricoles, avec des enjeux écologiques modérés à faibles.

L'autorité environnementale considère que le rapport de présentation doit proposer une analyse de l'ensemble des zones étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLU, et non uniquement de celles retenues dans le projet arrêté. Cette analyse de l'état initial de toutes les zones potentiellement urbanisables permettra d'appuyer l'argumentaire relatif à la justification des choix.

**Recommandation 4 : Développer l'analyse de l'état initial de l'environnement de l'ensemble des zones susceptibles d'être impactés**

**Recommandation 5 : Justifier le choix de ces zones au regard des solutions de substitution également étudiées.**

**Recommandation 6 : Détailler pour chaque zone d'aménagement retenue les sensibilités écologiques au regard d'inventaires des habitats dont la méthodologie sera explicitée, des sensibilités paysagères, des vulnérabilités face aux risques naturels et des potentiels agricoles.**

#### **4.3.6. Projection démographique et détermination de la consommation foncière**

Sainte Maxime comptait 13 736 habitants en 2012. Sa population a presque doublé en 30 ans. Sa croissance démographique, largement positive, a été particulièrement forte entre 1982 et 1990 où elle a atteint près de 4% par an. La progression diminue depuis 1990 et était de l'ordre de 1,06 % en 2010.

La consommation d'espace de ces dix dernières années est évaluée à 65 ha.

En 2012, la commune comptait 16 272 logements, dont 9 219 résidences secondaires (57%) et 6 662 résidences principales (41%).

Le rapport de présentation, dans sa partie relative à la justification des choix, précise que les capacités foncières disponibles au POS, augmentées des capacités offertes par le PLU, permettront la réalisation de 2 180 logements supplémentaires et l'accueil de 2 293 habitants.

La commune inverse le raisonnement souhaitable en déterminant la capacité d'accueil du territoire en fonction du foncier qu'elle souhaite mobiliser sans en expliquer les raisons. Afin de maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain, l'autorité environnementale attend du PLU qu'il soit construit sur la base d'une projection démographique raisonnée, permettant par la suite de définir la quantité de foncier nécessaire à mobiliser. D'autant plus que, dans le cas présent, la capacité d'accueil résultant du foncier mobilisable dans le projet de PLU correspondrait à une croissance démographique supérieure à celle enregistrée ces dernières années, sans que cela ne soit justifié.

**Recommandation 7 : Justifier les perspectives démographiques, notamment au regard des tendances passées.**

La maîtrise de l'étalement urbain est également conditionnée par la définition d'objectifs de densité ambitieux. Le rapport de présentation n'explicite pas les objectifs de densités retenus.

**Recommandation 8 : Expliciter les objectifs de densités retenus pour permettre de limiter l'étalement urbain.**

**Recommandation 9 : Déterminer, sur la base d'une projection démographique maîtrisée et d'objectifs de densités ambitieux, la quantité de foncier nécessaire à mobiliser pour la production de logements dans le cadre du PLU.**

De même, le PLU prévoit la création de trois zones AU à vocation économique, soit plus de 30 ha, sans que la justification de ce choix ne soit explicitée.

**Recommandation 10 : Justifier le choix et la superficie des zones AU au regard de leur impact sur l'environnement et des éventuelles solutions de substitution.**

Enfin, le PLU prévoit une augmentation de la surface de zonage agricole de plus de 390 ha, réalisée au sein du Massif des Maures, au dépens de zones naturelles boisées et semi-boisées présentant des sensibilités écologiques qualifiées de modérées à fortes. Le rapport de présentation affirme que la volonté d'étendre les zones agricole répond à une étude menée conjointement par la commune et le CERPAM<sup>11</sup>. Le sujet de l'étude, sa synthèse et ses conclusions ne sont pas présentés ce qui ne permet pas de justifier la quantité de terres agricoles à mobiliser, ni leur localisation. Il convient également de resituer ces choix au regard de la consommation globale d'espace par l'ensemble des communes riveraines du massif à l'échelle du SCoT.

**Recommandation 11 : Présenter l'étude agricole menée par la commune et le CERPAM et ses conclusions afin de justifier la quantité de terres agricoles nouvelles à mobiliser.**

#### **4.3.7. Choix des zones impactées**

L'analyse de l'état initial révèle, pour les zones d'aménagement, d'importantes sensibilités écologiques et/ou de fortes sensibilités aux risques ainsi que des sensibilités paysagères. L'urbanisation sera par conséquent très impactante pour le territoire, en particulier pour les zones agricoles,.

Ainsi, le projet de PLU a été examiné par la CDNPS<sup>12</sup> du Var qui a émis des avis sur le déclassement des zones agricoles. Plusieurs avis défavorables ont été formulés. La commune a cependant choisi de maintenir la majorité des projets de déclassement.

**Recommandation 12 : Justifier, et le cas échéant réviser, le choix des secteurs retenus, par comparaison avec l'analyse de solutions alternatives, en tenant compte des impacts sur la biodiversité et les paysages, des risques, ainsi que de l'expertise de la CDNPS.**

<sup>11</sup> Centre d'étude et de réalisation pastorales Alpes Méditerranée

<sup>12</sup> Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

#### 4.4. Effets du plan sur l'environnement

Le rapport de présentation propose une analyse matricielle des impacts de la mise en œuvre du PLU, permettant de croiser :

- les orientations du PADD : planifier l'environnement, planifier les déplacements, planifier le développement urbain, planifier le développement économique et leurs déclinaisons,
- les enjeux environnementaux : milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, qualité des milieux et ressources naturelles, risques et nuisances, et leurs déclinaisons.

En utilisant cette méthode, qui ignore certains enjeux et impact, notamment sur la ressource en eau, dont les pondérations ne sont pas explicitées, la commune conclut que toutes les thématiques sont impactées positivement par le projet de PLU. L'autorité environnementale considère pourtant que, au regard de l'analyse de l'état initial, le niveau d'incidence du PLU est globalement sous-évalué. L'Ae considère que la méthode utilisée extrêmement subjective et donc très discutable n'est pas adaptée à une évaluation précise de l'impact du PLU sur l'environnement et ne démontre pas la pertinence au regard de l'environnement des choix effectués.

##### 4.4.1. Consommation de l'espace et paysage

Le chapitre relatif à la justification des choix propose un comparatif des surfaces de zonages entre le POS et le PLU. Le tableau comparatif, qui trouverait davantage sa place dans l'analyse des incidences du PLU, valorise une diminution globale des zones urbaines de 149 ha, qui se décompose de la façon suivante :

- augmentation de 15 ha des zones U (ZAC comprise),
- diminution de 164 ha des zones à urbaniser.

L'analyse de l'évolution des enveloppes urbaines autorisées par les documents d'urbanisme mériterait d'être complétée par une évaluation des surfaces réellement artificialisées, de façon à objectiver la consommation de l'espace permise par le projet de PLU.

**Recommandation 13 : Quantifier les surfaces réellement artificialisées de la commune de Sainte Maxime afin d'objectiver la consommation d'espace autorisée par le PLU.**

L'analyse des incidences sur le paysage est très succincte et conclut à un impact neutre. Le rapport ne propose cependant pas d'analyse paysagère détaillée, notamment au regard de la loi Littoral. Cette analyse aurait permis d'appréhender les caractéristiques paysagères à protéger et à mettre en valeur pour préserver l'identité du paysage maximois.

##### 4.4.2. Risques

Le rapport de présentation analyse d'impact du PLU vis-à-vis des risques comme étant neutre. Cependant, le zonage du PLU inclus, dans certaines zones à urbaniser, des secteurs en zones rouges, par exemple :

- les zones 2AUe couvrent des parties de la zone rouge du PPRI,
- les zones 1AUmd et 2AU couvrent des parties de la zone rouge du PPRIF.

Ces recoupements de zonage sont explicités dans le rapport de présentation. Ils mériteraient d'être complétés par des cartes de superposition du PLU avec celles des zonages des plans de

prévention des risques. La superposition du PLU avec le PPRI est fournie mais son échelle la rend illisible.

La commune considère que le zonage du PLU est sans incidence vis-à-vis des risques étant donné que les zones rouges des PPRI et PRIF sont rendues inconstructibles par ces mêmes documents. De ce fait il serait aisé d'identifier les zones vulnérables en les excluant des zones urbaines et en définissant un zonage adapté et spécifique, A ou N. Ceci clarifierait et rendrait donc plus lisible le PLU et éviterait tout malentendu au moment de l'ouverture de nouvelles zones à la construction.

**Recommandation 14 : Identifier dans le zonage du PLU les zones vulnérables inconstructibles des PPRI et PPRIF par le biais d'un zonage adapté, A ou N.**

#### **4.4.3. Biodiversité**

Le projet de PLU protège globalement le massif des Maures par un classement en zone naturelle ou agricole. Mais le déclassement de zones naturelles en vue d'une urbanisation ou de la création de zones agricoles représente un risque vis-à-vis de la biodiversité.

Pour palier ce déclassement, le rapport de présentation propose une mesure correctrice : l'évitement, au sein des OAP, des zones les plus sensibles d'un point de vue écologique.

Les OAP portent sur trois secteurs : Souleyas, Squadès-Quilladou-Beaumette et Entrée de ville nord. Elles identifient des massifs, crêtes ou cultures à préserver et des corridors écologiques à maintenir.

L'absence d'analyse de l'état initial détaillée et cartographiée sur ces différents secteurs ne permet cependant pas d'évaluer l'efficacité des mesures proposées.

D'autre part, toutes les zones impactées par le PLU ne font pas l'objet d'une OAP, ni de mesures de réduction de l'impact. L'analyse des incidences sur ces zones identifie cependant de nombreux risques de « *destruction d'habitats et de dérangement de la faune* ». Pour plusieurs sites en zonage 2AU (Virgiles-Préconil, Bosquettes et Cros d'Entassi), le PLU renvoie à la définition de mesures qui « *devront être prises lors de l'ouverture à l'urbanisation des la zone* ». Cette manière de faire n'apporte aucune garantie que la séquence éviter-réduire-compenser sera mise en œuvre de manière satisfaisante.

Différer l'analyse à réaliser et les mesures à mettre en place au moment de la réalisation du projet va à l'encontre du principe d'analyse globale, de prévention et de réduction des impacts recherchée dans document de planification stratégique qu'est le le PLU, et conduit à une sous-évaluation des impacts du projet de PLU.

**Recommandation 15 : Définir l'ensemble des mesures d'évitement, réduction et de compensation des impacts sur les milieux écologiques, y compris ceux relatifs aux zones 2AU, de façon à évaluer l'incidence du PLU dans sa globalité, et en tenir compte dès maintenant en rédigeant un règlement adapté.**

Aussi, l'état initial identifie plusieurs espèces protégées et l'analyse des incidences évalue un risque de destruction des espèces. Il est rappelé qu'une demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées doit être sollicitée (et analysée en CNPN<sup>13</sup>) le cas échéant.

<sup>13</sup> Comité national de protection de la nature.

**Recommandation 16 : Ajuster le zonage afin d'éviter tout impact sur les espèces protégées ou bien solliciter une demande de dérogation au titre de la réglementation sur les espèces protégées.**

## 5. Conclusion

Le rapport de présentation aborde l'ensemble des rubriques attendues et s'intéresse spécifiquement aux zones susceptibles d'être impactées par le PLU.

Cependant, les choix relatifs aux projections démographiques, au foncier à mobiliser et aux secteurs d'aménagement retenus manquent de justification. Le niveau de détail de l'analyse de l'état initial et des incidences du PLU et les méthodes utilisées ne permettent pas d'évaluer de manière fiable et pertinente ses impacts sur l'environnement, en particulier sur la biodiversité, les paysages et la prise en compte des risques, ni par conséquent les efforts faits pour réduire ces impacts.

### Liste des recommandations

Recommandation 1 : Expliciter l'articulation avec la loi Littoral.

Recommandation 2 : Cartographier les milieux naturels à enjeux recensés et garantir leur prise en compte dans l'élaboration du PLU et leur protection.

Recommandation 3 : Compléter le travail de définition de la trame verte et bleue de la commune par la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique de PACA.

Recommandation 4 : Développer l'analyse de l'état initial de l'environnement de l'ensemble des zones susceptibles d'être impactés

Recommandation 5 : Justifier le choix de ces zones au regard des solutions de substitution également étudiées.

Recommandation 6 : Détailler pour chaque zone d'aménagement retenue les sensibilités écologiques au regard d'inventaires des habitats dont la méthodologie sera explicitée, des sensibilités paysagères, des vulnérabilités face aux risques naturels et des potentiels agricoles.

Recommandation 7 : Justifier les perspectives démographiques, notamment au regard des tendances passées.

Recommandation 8 : Expliciter les objectifs de densités retenus pour permettre de limiter l'étalement urbain.

Recommandation 9 : Déterminer, sur la base d'une projection démographique maîtrisée et d'objectifs de densités ambitieux, la quantité de foncier nécessaire à mobiliser pour la production de logements dans le cadre du PLU.

Recommandation 10 : Justifier le choix et la superficie des zones AU au regard de leur impact sur l'environnement et des éventuelles solutions de substitution.

Recommandation 11 : Présenter l'étude agricole menée par la commune et le CERPAM et ses conclusions afin de justifier la quantité de terres agricoles nouvelles à mobiliser.

Recommandation 12 : Justifier, et le cas échéant réviser, le choix des secteurs retenus, par comparaison avec l'analyse de solutions alternatives, en tenant compte des impacts sur la biodiversité et les paysages, des risques, ainsi que de l'expertise de la CDNPS.

Recommandation 13 : Quantifier les surfaces réellement artificialisées de la commune de Sainte Maxime afin d'objectiver la consommation d'espace autorisée par le PLU.

Recommandation 14 : Identifier dans le zonage du PLU les zones vulnérables inconstructibles des PPRI et PPRIF par le biais d'un zonage adapté, A ou N.

Recommandation 15 : Définir l'ensemble des mesures d'évitement, réduction et de compensation des impacts sur les milieux écologiques, y compris ceux relatifs aux zones 2AU, de façon à évaluer l'incidence du PLU dans sa globalité, et en tenir compte dès maintenant en rédigeant un *règlement* adapté.

Recommandation 16 : Ajuster le zonage afin d'éviter tout impact sur les espèces protégées ou bien solliciter une demande de dérogation au titre de la réglementation sur les espèces protégées.